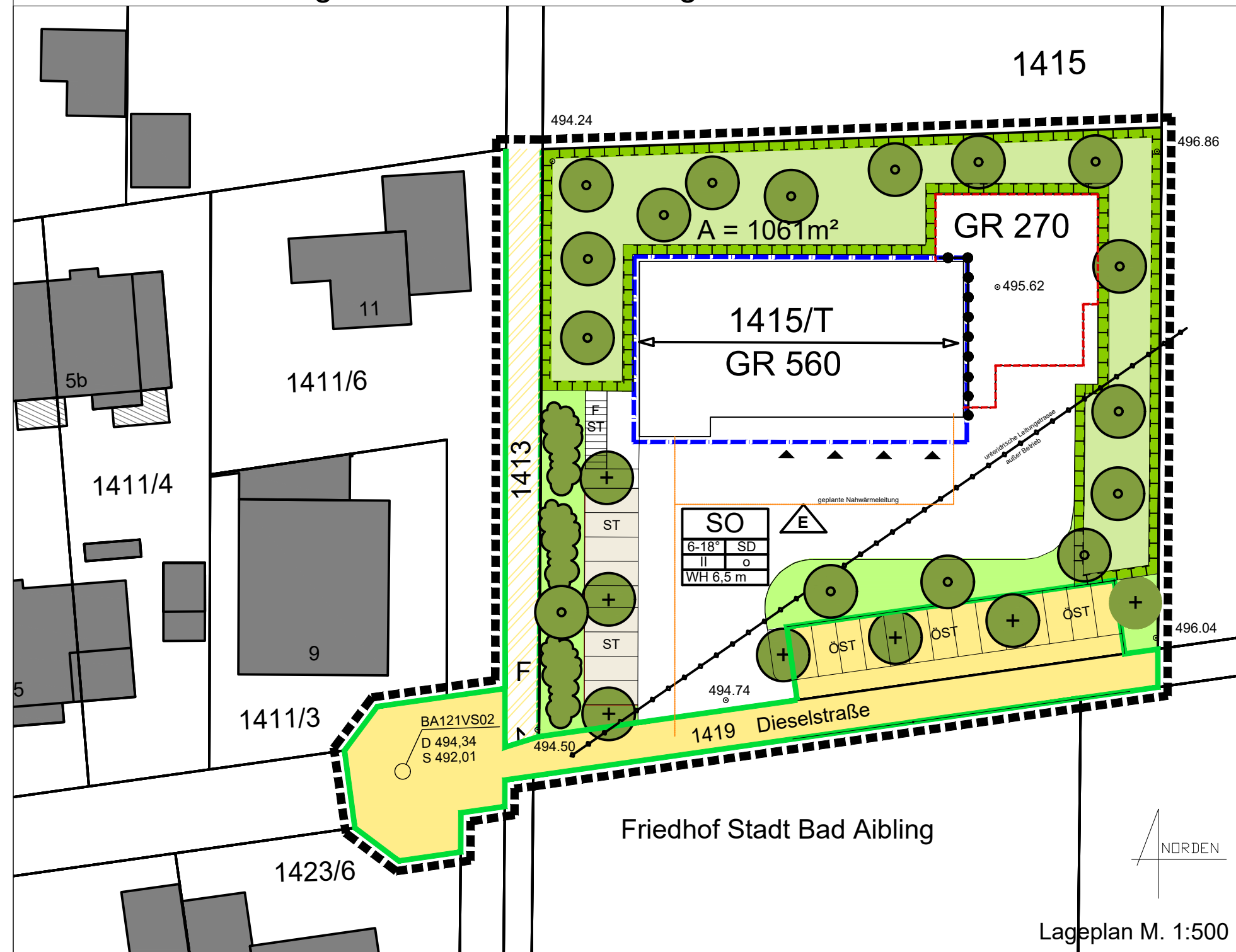


Teil A Festsetzungen durch Planzeichnung



Planzeichenerklärung

1.0 FESTSETZUNGEN:

1.1 Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO, gem. §1 der Festsetzungen durch Text)

1.6 Grünordnung

+ Laubbaum zu pflanzen (Pflanzbindung) gemäß Pflanzliste
○ Laubbaum zu pflanzen ohne Standortfestlegung gemäß Pflanzliste
● Gehölzgruppe neu zu pflanzen, gemäß Pflanzliste

■ Fläche mit Pflanzgebot

A Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von, Boden, Natur und Landschaft = Ausgleichsfläche

1.7 Sonstige Planzeichen

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
----- Mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Aibling belastete Fläche; Zweckbestimmung: Nahwärmeleitung

2.0 SONSTIGE HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN:

OST Gestaltungsvorschlag :
ST Ruhender Verkehr / öffentliche Stellplätze
F ST Fahrradstellplätze

--- Flurstücksgrenzen
--- Flurstücksnummern

▶ Ein- bzw. Ausfahrten Gebäude / Fahrzeughalle

○ 496.86 Höhe ü.NN Gelände Bestand

--- Bestehende Wasserleitung - außer Betrieb

Teil B Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Im festgesetzten Sondergebiet (SO) gem. §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Sondergebiet "Ausbildungs- und Einsatzzentrum DLRG und Heizzentrale" sind folgende Nutzungen zulässig.

- Fahrzeughalle
- Seminarraum und Besprechung
- Aufenthaltsraum
- Werkstatt DLRG mit Lager und Nebenräumen
- Gebäude und Anlagen zur Wärmeversorgung mit Biomasse, Fernwärme, Hackschnitzel, Erdgas und Wärmepumpen, sowie Blockheizkraftwerk

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche

Das Maß der Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragene maximale Grundfläche (GR) festgesetzt.

Durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 GR 2 (Summenmaß) überschritten werden.

2.2 Gebäudehöhe

Bemessung der Wandhöhe
 Die zulässige Wandhöhe gemäß § 18 BauNVO wird grundsätzlich gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut.

Zulässige Wandhöhe

Die Wandhöhe im Sondergebiet wird auf maximal 6,5 Meter festgesetzt. Das unterirdische Gebäude darf bis zu 0,5 m aus dem gewachsenen Boden ragen.

Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) wird folgendermaßen festgesetzt: OK FFB EG 495.20 - 495.90 ü.NN

3. Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen) und Bauweise

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen, im Sinne des §14 BauNVO, sowie Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Vordächer, Balkone und dem Brandschutz dienende notwendige Treppenanlagen, etc. werden gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

3.2 Abstandsflächen

Im gesamten Geltungsbereich gilt als Maß der Abstandsflächentiefe 0,4 H, mindestens jedoch 3 Meter.

4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

4.1 Garagen und Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Aibling vom 20.10.2021

4.2 Flächen für KFZ-Stellplätze:

KFZ-Stellplätze und sonstige befestigte Fahrlflächen sind grundsätzlich in wasser-durchlässiger Bauweise, z.B. aus Fugenpflaster, Drainpflaster oder wassergebundene Wegdecken herzustellen. Die Befestigung von Stellplätzen mit bituminösen Decken (Asphalt) ist allgemein unzulässig.

5. Bauliche Gestaltung

5.1 Dachform

Es sind folgende Dachformen zulässig:

Satteldach: zulässige Dachneigung 6-18 Grad

Eine Nutzung der Dachflächen ist für die solare Energiegewinnung zulässig. Diese sind als einfache, klare Flächen auszubilden (z.B. keine Abtreppungen).

50% der Fläche für unterirdische Gebäude ist extensiv zu begrünen. Eine geringfügige Abweichung aufgrund von technischen Vorgaben ist zulässig.

6. Insektenschutz / Beleuchtung

Außenbeleuchtungen als Dauerbeleuchtung sind unzulässig. Eine nächtliche Außenbeleuchtung während der Bauzeit ist ab dem 01. März bis zum 01. Oktober zum Schutz nachtaktiver Insekten und zur Vermeidung von Störungen von Gebäudebrütern und Fledermäusen unzulässig. Ein Beleuchtungseinsatz - auch nach der Bauzeit - ist nur mit Bewegungsmeldern bis längstens 23 Uhr zulässig und nur mit nach unten strahlenden Lampen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln. Es dürfen nur Lichtfarben von maximal 3000 K verwendet werden.

7. Einfriedung

Es gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Bad Aibling vom 06.09.2018. Abweichend hiervon ist die Errichtung von Metallgitterzäunen unzulässig.

8. Grünordnung

8.1 Die Bepflanzung der Pflanzgebotflächen, ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Nachpflanzungen von Bäumen und Sträuchern haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

8.2 Flächen mit Pflanzgebot dürfen weder bebaut, noch als Lagerplatz benutzt oder befahren werden.

8.3 Nicht bebaute und nicht befestigte Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen, die nachfolgenden grünordnerischen Festsetzungen gelten entsprechend.

8.4 Einzelbäume zu pflanzen

An den, durch Planzeichen festgesetzten Standorten, sind heimische, standortgerechte Einzelbäume, gemäß nachfolgender Artenliste zu pflanzen. Es ist autochthones Pflanzgut zu verwenden. Folgende Mindestpflanzqualität ist zu verwenden: Hochstamm, Pflanzgröße StU 18 - 20, 3xv; m.D.

- | | |
|---------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Ulmus minor | Feld-Ulme |

An den Parkplätzen sollten keine Linden und fruchtende Bäume gepflanzt werden.

Für die Obstbäume auf der Ausgleichsfläche gilt: Hochstamm, Stammumfang 12-14, Verwendung heimischer, regionaler Sorten

8.5 Strauchgruppe zu pflanzen

Verwendung von autochthonem Pflanzgut. Die Gehölzpflanzung aus Landschaftssträuchern muss folgende Qualitäten aufweisen: Landschaftssträucher: 2xv, 60-80

Artenliste 5:

- | | |
|--------------------|--------------------|
| Corylus avellana | Hasel |
| Cornus sanguineum | Hartriegel |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Heckenrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Salix purpurea | Purpur-Weide |
| Viburnum opulus | Wasser- Schneeball |

8.6

Auf der Ausgleichsfläche ist eine extensive Obstbaumweise anzulegen. Für die Einsaat ist autochthones Saatgut der UG17 zu verwenden. Die Pflanzung erfolgt mit standortheimischen Obstbaumhochstämmen z.B. aus dem Projekt Apfel-Birne-Berge des Bezirks Oberbayern. Für die Obstbäume (Apfel, Birne, Zwetschge und Kirsche) gelten folgende Mindestanforderungen: Hochstamm, Stammumfang 12-14, Verwendung heimischer, regionaler Sorten. Das Pflanzraster beträgt ca. 8 x 8 m. Die Obstweise ist 2-mal jährlich zu mähen mit Abfuhr des Mahdgutes. Erster Mahdzeitpunkt Ende Juni, zweite Mahd Ende September. Keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel auf der Fläche. Die Ausgleichsfläche ist durch Abzäunung von der umliegenden Nutzung abzugrenzen. Bei den Obstbäumen sind Pflanz- und Pflegeschnitte durchzuführen.

8.7

Am Gebäude sind zwei und an den Bäumen der Ausgleichsfläche 4 Nistkästen anzubringen.

Hinweise durch Text:

1. Schallschutzmaßnahmen,

In der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 223149 / 3 vom 16.05.2024 des Ingenieurbüros Greiner wurde die Verträglichkeit der DLRG und des Betriebs einer Heizzentrale der Stadtwerke Bad Aibling auf die angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen entsprechend den Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen. Die in der Verträglichkeitsuntersuchung unter Punkt 7 genannten organisatorischen und technischen Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Baugenehmigungsverfahren

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind zur Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm auf Basis des Emissionsansatzes unter Punkt 4 folgende organisatorische und technische Schallschutzmaßnahmen zu beachten:

Heizzentrale Bad Aibling

- Die Pelletsanlieferung ist auf die Tageszeit von 07:00 bis 20:00 Uhr zu beschränken.
- Unter Berücksichtigung der Planung sind folgende Schallleistungspegel maximal zulässig:
- Kamin 1 und 2 jeweils LWA = 75 dB(A) tags und nachts
- Außenluft und Fortluft - Heizraum jeweils LWA = 75 dB(A) tags und nachts
- Nach dem Stand der Lärminderungstechnik sind die Geräte mit entsprechenden Schalldämpfern zu versehen und ggf. schwingungsisoliert aufzustellen.

DLRG

Während der Nachtzeit (lauteste Nachtstunde) ist die Nutzung des Parkplatzes und die Abfahrt von zwei Rettungsfahrzeugen uneingeschränkt möglich. Sollte aufgrund eines erhöhten Einsatzaufkommens ein intensiverer Betrieb erforderlich sein, kann diese im Rahmen der seltenen Ereignisse erfolgen.

Abweichungen von den oben genannten Schalleistungen sowie dem Betriebsablauf sind zulässig, sofern von einer nach § 29b BImSchG bekanntgegebenen Messstelle die schalltechnische Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

2. Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Auf die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen wird hingewiesen. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen können durch deren Bewirtschaftung entstehen. Arbeiten können ggf. auch nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen, oder zur Nachtzeit vorgenommen werden.

3. Denkmalpflege

Eventuell vorhandene Bodendenkmäler oder bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler sind der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

4. Telekommunikation

Bestehende Telekommunikationslinien sind bei der Planung und Bauausführung zu beachten. Diese Linien dürfen nicht verändert oder beschädigt werden. Die genaue Lage der Telekommunikationslinien ist vor der Planung bei der Deutschen Telekom zu erfragen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebiets durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

5. Altlasten/Nachsorgender Bodenschutz

Westlich angrenzend an das zu bebauende Grundstück liegt die Altlastenverdachtsfläche „Dieselstraße 6 und Umgebung“. Von dieser sind Bodenbelastungen bekannt, die aufgrund der festgestellten Konzentrationen bereichsweise weiteren Handlungsbedarf aufweisen. Laut der im Rahmen dessen durchgeführten historischen Recherche endet die Verdachtsfläche jedoch noch westlich des Nord-Süd-verlaufenden Flurstücks mit Nr. 1413. Laut Geotechnischem Bericht von GeoPlan vom 14.12.2020 wurde in den vier im zentralen Eingriffsbereich abgeteufelten Rammkernsondierungen ausschließlich natürlicher Boden aufgeschlossen, was das Ergebnis der historischen Recherche bestätigt. Innerhalb der beantragten Baugrenze, einschließlich dem Bereich für unterirdische Gebäude, ist deshalb mit keinen Verfüllungen zu rechnen. Nicht ausgeschlossen sind Verfüllungen im Bereich zur Dieselstraße gehörenden Verkehrsflächen, sowie im Bereich des geplanten Fußweges Fl.-Nr. 1413. Grundsätzlich gilt deshalb:

- Sollte bei Eingriffen in den Boden auffälliges, nicht dem natürlich gelagerten Boden entsprechendes Material angetroffen werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen, die Behörden (LRA/Bodenschutz oder WWA) zu informieren, um das weitere Vorgehen zu besprechen. Anmerkung: Da das Verfüllmaterial auf der Verdachtsfläche unter anderem auch militärischer Herkunft ist, ist es auch aus Sicherheitsaspekten relevant, die Arbeiten zunächst einzustellen.
- Gesammeltes Niederschlagswasser darf nur über eindeutig unbelastete Bodenpassagen abgeführt werden.

6. Vorsorgender Bodenschutz

Durch die Baumaßnahme sind etwa 3.600 m² intensiv benutzte Grünlandfläche betroffen. Teils von kompletter Versiegelung, teils beansprucht als Baustellen- und Lagerflächen. Die Baumaßnahme geht mit einem Verlust von Bodenfunktionen, besonders Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, sowie Nutzungsfunktionen als landwirtschaftlicher Standort einher. Zur Vermeidung/ Reduzierung sind folgende Punkte zu beachten:

- Der natürliche gewachsene Bodenaufbau auf der Fläche ist so weit wie möglich zu erhalten, bzw. nach Beanspruchung (z.B. Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen) wiederherzustellen.
- Der auf während der Baumaßnahme abgeschobene Boden ist so weit wie möglich im Zuge der Baumaßnahme zu verwerten. Oberboden, der nicht wieder auf dem Grundstück aufgebracht werden kann, sollte wenn möglich, auf nahen landwirtschaftlichen Flächen verwertet werden.

Für die Baumaßnahme sind die bodenschutzfachlichen Vorgaben der DIN 19639 zu beachten, insbesondere:

- Der Ober- und Unterboden ist möglichst wenig zu befahren, insbesondere nicht bei nassen Bodenverhältnissen
- Zur Befahrung des Bodens sind vorab lastenverteilende Maßnahmen durchzuführen (z.B. Lastenverteilungsplatten, Baustreifen).
- Muss für die Baumaßnahme Ober- und/oder Unterboden abgetragen werden, so sind diese horizontweise getrennt und rückschreitend abzuheben und separat zu lagern.
- Die Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden erfolgt getrennt auf trapezförmigen Bodenmieten.
- Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
- Mietenhöhe: Oberboden ≤ 2,0 m; Unterboden ≤ 3,0 m.
- Auf/an den Mieten darf sich kein Stauwasser bilden.
- Bei Lagerungsdauer der Mieten von über zwei Monate ist eine Zwischenbegründung notwendig.
- Für den Einbau/Wiedereinbau von Bodenmaterial ist Ober- und Unterboden getrennt aufzubringen.

7. Baumschutz

Es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Bad Aibling. Unvermeidbare Rodungen sind in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

VERFAHRENSHINWEISE:

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vomdie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „DLRG - Dieselstrasse“ mit integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Bad Aibling hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Ausfertigerungsverfügung
Der Bebauungsplan ist in der vorliegenden Form vom Stadtrat in der Sitzung vom als Satzung beschlossen worden; hiermit wird die Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.

(Siegel) Bad Aibling, den
Stephan Schlier, 1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit von Bebauungsplan, Festsetzung und Begründung hingewiesen.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Bad Aibling, den
Stephan Schlier, 1. Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bebauungsplan, Festsetzungen und Begründung liegen ab sofort im Rathaus der Stadt Bad Aibling aus. Jedermann kann sie während der Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen. Auf die Rechtsfolgen gemäß §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Bad Aibling, den
Stephan Schlier, 1. Bürgermeister

Präambel

Die Stadt Bad Aibling erläßt aufgrund
 - § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
 - Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO)
 - Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO)
 - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro Petzenhammer Architekten und Stadtplanner GmbH gefertigten Bebauungsplan Nr. 111 „DLRG - Dieselstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan von Umwelt und Planung, Sabine Schwarzmann als

Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 111 „DLRG - Dieselstraße“ besteht aus
 Teil A: Planzeichnung vom im Maßstab 1: 1000, mit Legende
 Teil B: Festsetzungen und Hinweise durch Text
 Teil C: Städtebauliche Begründung
 Teil D: Umweltbericht
 Teil E: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung
 Ingenieurbüro Greiner Bericht Nr. 223149 / 3 vom 16.05.2024

Bebauungsplan Nr. 111 "DLRG - Dieselstraße"

Fl.Nr. 1415 / T, 1413/T und 1419/T Gemarkung Bad Aibling



Stand der Kartengrundlage: Jan 2024
 Der Bebauungsplan ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
 Planfassung vom 05.03.2024,
 geändert am 24.07.2024

petzenhammer
 architektur + stadtplanning GmbH

pater-rupert-mayer- strasse 25
 83043 bad aibling
 info@petzenhammer.net
 www.petzenhammer.net

Büro Umwelt und Planung
 Sabine Schwarzmann
 Landschaftsarchitekten

Münchnerstraße 48
 83022 Rosenheim
 Tel 08031 / 220 51 84

S. Schwarzmann